

## Modelle genossenschaftlichen Wohnens: das "Projekt Mühlenweg"

Klingspon, Jennifer; Pilk, Sylke; Tober, Christoph; Veen, Floris van

Veröffentlichungsversion / Published Version  
Zeitschriftenartikel / journal article

Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:  
Centaurus-Verlag

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Klingspon, J., Pilk, S., Tober, C., & Veen, F. v. (2004). Modelle genossenschaftlichen Wohnens: das "Projekt Mühlenweg". *Soziale Probleme*, 15(1), 96-113. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-247612>

### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

---

# Soziale Probleme

Zeitschrift für soziale Probleme und soziale Kontrolle

---

**15. Jahrgang, 2004, Heft 1**

**Axel Groenemeyer; Susanne Karstedt (Hrsg.)**

**Soziale Probleme lehren**

Die Einübung des soziologischen Blicks – Soziale Probleme lehren in der Wissensgesellschaft <i>Axel Groenemeyer</i>	5
<b>I. Soziologie als Recherche</b>	
Ein Forschungsseminar zu „Exklusionen in der Stadt“ <i>Susanne Karstedt</i>	22
Als Kundin in Nobelgeschäften <i>Sibel Dalman</i>	30
Die Freiheit reich zu sein!? <i>Christian Flotho und Alexander Haarmann</i>	40
<b>II. Forschung lehren – Soziale Probleme als Forschungsobjekt</b>	
Kriminalität als Stress – Bedingungen der Entstehung von Kriminalitätsfurcht <i>Nadine Bals</i>	54
Incivilities und Kriminalitätsfurcht <i>Christoph Hohage</i>	77
<b>III. Soziale Probleme in der soziologischen Beratung</b>	
Modelle genossenschaftlichen Wohnens – Das Projekt „Mühlenweg“ <i>Jennifer Klingspon, Sylke Pilk, Christoph Tober und Floris van Veen</i>	96



Centaurus-Verlag  
ISSN 0939-608X

# **Modelle genossenschaftlichen Wohnens – Das „Projekt Mühlenweg“**

*von Jennifer Klingspon, Sylke Pilk, Christoph Tober und Floris van Veen*

## **1. Das Projekt „Mühlenweg**

Der vorliegende Aufsatz ist eine Zusammenfassung einer umfangreichen Projektarbeit von Studierenden des Praxisschwerpunkts „Soziale Probleme und Problemintervention der Fakultät für Soziologie an der Universität Bielefeld in enger Kooperation mit der Gesellschaft für Organisation und Entscheidung (GOE) und dem Auftraggeber, der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG (B&S). Das Projekt fand im Rahmen eines Seminars statt, bei dem über den Zeitraum von zwei Semestern die Studierenden zunächst eine Bestands- und Bedarfsanalyse eines Wohngebiets der Bau- und Siedlungsgenossenschaft durchführten, um darauf aufbauend in einem zweiten Arbeitsschritt Modelle zum zukünftigen genossenschaftlichen Wohnen zu entwickeln.

## **2. Beschreibung des Wohngebietes**

Das zu untersuchende Wohngebiet liegt in Lenzinghausen, das verwaltungsmäßig als Stadtteil von Spenge gilt, einer im Einzugsgebiet von Bielefeld gelegenen Kleinstadt von etwa 8700 Einwohnern. Das Wohngebiet liegt in ländlich geprägter Umgebung, in der in den letzten 10 Jahren eine Vielzahl neuer Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden sind. Der Mühlenweg, an dem sich die Wohnanlage befindet, ist verkehrsberuhigt und wird überwiegend von Anliegern genutzt. Bereits rein optisch grenzt sich die Wohnanlage der Genossenschaft sowohl durch die Art der Bebauung als auch durch den desolaten und ungepflegten Zustand der Häuser von der umliegenden Bebauung ab, die sehr stark durch neu gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist.

An und in der unmittelbaren Umgebung des Mühlenwegs befindet sich keine gewerbliche Infrastruktur. Legt man einen Radius von ca. 10-15 Gehminuten um das zu untersuchende Wohngebiet so ist ein Bäcker, eine Konditorei, ein Bekleidungsgeschäft, eine Sparkasse, eine Gaststätte, ein Arzt und ein Frisör zu erreichen. Ein Lebensmittelgeschäft ist nur über PKW oder den öffentlichen Nahverkehr zu

erreichen. Betrachtet man die soziale Infrastruktur, so findet man im Stadtteil Lenzinghausen neben der Kirche, der AWO und der Freiwilligen Feuerwehr ein breites Vereinsangebot. Ein städtischer Kindergarten befindet sich nur zwei Gehminuten von der Wohnanlage entfernt und auch eine Grundschule ist vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es nur in den umliegenden Mittelzentren.

Die Straßenanbindung an die umliegenden Mittel- und Oberzentren ist gut, so dass man mit dem PKW in ca. 15 Minuten das Zentrum Bielefelds erreichen kann. Die Busanbindung in die umliegenden Mittelzentren ist jedoch eher bescheiden; nach 21 Uhr fährt kein Bus mehr.

### 3. Die Wohnanlage

Die Wohnanlage der Wohnungsbaugenossenschaft besteht aus acht dreigeschossigen Häusern mit insgesamt 42 Sozialwohnungen aus den sechziger Jahren. Als Ausgangspunkt der Untersuchung wurde die Wohnanlage der B&S als Problemviertel vorgestellt, wobei jedoch weitgehend offen war, worin genau der Problemcharakter dieser Wohnanlage bestand, aber eine erste auffallende Charakterisierung der Wohnanlage findet sich als Graffito an der Rutsche auf dem Spielplatz: „Mühlenweg Ghetto“.

Anlass für die Sanierungsüberlegungen war neben dem hohen Leerstand in der Wohnanlage von 31 Prozent das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage. Um ein differenziertes Bild von Problemen, Konflikten und Verbesserungsmöglichkeiten der Wohnanlage zu bekommen, wurde entschieden, unterschiedliche Perspektiven in die Untersuchung einfließen zu lassen. Neben den Bewohnern und den anliegenden Nachbarn wurden auch Vertreter der Stadt Spenge und lokale Akteure einbezogen. Die unterschiedlichen Gruppen gaben zum Teil stark voneinander abweichende Einschätzungen der Situation ab, so dass die Ergebnisse im Folgenden zunächst getrennt voneinander vorgestellt werden.

#### 3.1 Gruppe Stadt/lokale Akteure

Ziel der Bestandsanalyse war es, Bevölkerungs- und Wohnungsdaten, Informationen zur Infrastruktur und Einstellungen zur Wohnanlage der B&S zu erheben. Um alle Daten aus der Befragung vergleichbar zu erheben, wurde ein Leitfaden mit den wichtigsten Themenaspekten zusammengestellt

Der Leitfaden gewährleistet das Abfragen aller relevanten Themen, bietet allerdings Freiheiten, wie z.B. das Zufügen von Fragen an bestimmten Stellen, eine Umstellung der Reihenfolge und Variationen in der Formulierung. Der Analyse liegen 10 face-to-face Interviews und ein Telefoninterview zugrunde. Die Interviews wurden jeweils von zwei Studierenden durchgeführt; in der Regel führte eine Person das Interview, während die andere protokollierte.

Die fehlende Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf stellt eindeutig Lenzinghausens größten Nachteil dar. Für Personen mit PKW wird diese Situation

nicht als problematisch empfunden, dennoch würden auch mobile Lenzinghäuser eine entsprechende Einkaufsmöglichkeit im Stadtteil begrüßen und nutzen.

Die Bewohner und Bewohnerinnen der Sozialwohnungen in den Genossenschaftshäusern werden als sozial deutlich abgegrenzt von der sonst durch ein reges Vereinsleben geprägten Nachbarschafts- und Dorfgemeinschaft wahrgenommen. In allen Interviews kam der desolate bauliche Zustand der Häuser zur Sprache. Bemängelt wurde hier die jahrelange Passivität seitens der Wohnungsgenossenschaft bezüglich der Renovierungsbedürftigkeit der Gebäude. Auch wurde in Lenzinghausen zeitweise (Anfang der neunziger Jahre) eine Verschlechterung der Bewohnerstruktur in der Wohnanlage bemerkt, wobei insbesondere auch die fehlende Integration der zugezogenen so genannten „Russlanddeutschen“ und Konflikte untereinander und mit den Nachbarn thematisiert wurden. Beide Aspekte (Optik u. Bewohnerstruktur) belasteten das Image nachhaltig. Auch wenn sich dieses Image in den letzten Jahren etwas gebessert hat, so ist der Mühlenweg dennoch auch heute noch bei vielen als sozialer Brennpunkt stigmatisiert.

### *3.2 Gruppe soziales Umfeld und Nachbarschaft*

Ziel dieser Gruppe war es, soziale Beziehungen und Probleme mit den Bewohnern und Bewohnerinnen der Genossenschaftshäuser sowie die eigene Zufriedenheit mit der Wohngegend allgemein und in Bezug auf die Infrastruktur von Lenzinghausen aufzuzeigen. Dazu wurden zunächst mit einigen Nachbarn offene, leitfadengestützte Gespräche geführt, um darauf aufbauend einen standardisierten Fragebogen zu entwickeln. In der Haupterhebung wurden 42 Fragebögen an die Nachbarn im Mühlenweg verteilt, von denen 29 zurückkamen und ausgewertet werden konnten.

Die Auswertung der Stichprobe ergab mehrheitlich eine relativ gute finanzielle Situation der Nachbar-Haushalte, eine überdurchschnittliche schulische Bildung (85 % mittlere Reife oder höherer Abschluss) und bei 97 Prozent der Befragten eine abgeschlossene Berufsausbildung. Etwas mehr als die Hälfte der Haushalte verfügt über ein monatliches Einkommen von über 2500 Euro und nur 16 Prozent der befragten Haushalte müssen mit weniger als 1200 Euro auskommen. Die Nachbarn im Mühlenweg leben zu etwa zwei Drittel in Eigenheimen und bei fast 90 Prozent der Haushalte handelt es sich um Paare (41 %) oder um Familien mit Kindern (48 %), und sie sind, mit Ausnahme eines Franzosen, deutscher Herkunft.

Bei den Fragen nach der Bewertung einzelner Aspekte des Mühlenwegs zeigte sich, dass die Nachbarn mit Ruhe, Sauberkeit, Atmosphäre und Sicherheit mehrheitlich zufrieden sind. Dagegen sind sie mit den Spielmöglichkeiten für Kinder und dem Parkraumangebot eher unzufrieden, und auch das Zusammenleben der unterschiedlichen Kulturen im Mühlenweg wird von einem Teil der Nachbarn eher negativ bewertet. Bezogen auf den Stadtteil Lenzinghausen wurden vor allem die fehlenden Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die mangelnde medizinische Versorgung und der schwach ausgebaute ÖPNV kritisiert. Änderungsbedarf wurde auch in Bezug auf Kinderbetreuungsmöglichkeiten und Spielplätze geäußert.

Generell ist der Kontakt der befragten Personen mit anderen Nachbarn und Nachbarinnen aus dem gesamten Mühlenweg deutlich häufiger und intensiver als zu den Nachbarn und Nachbarinnen in den Sozialwohnungen. Dieses Bild wird auch durch die Frage nach der Erwünschtheit einer regelmäßigen nachbarschaftlichen Kontaktmöglichkeit bestätigt. Der großen Mehrheit der befragten Nachbarn ist es egal, ob es eine Möglichkeit der nachbarschaftlichen Begegnung im Mühlenweg gibt oder nicht. Wenn es Kontakte zu den Nachbarn mit den Bewohner und Bewohnerinnen der Genossenschaftshäuser kommt, so entstehen diese nahezu ausschließlich zufällig im öffentlichen Raum auf der Straße, am Gartenzaun oder beim Einkaufen.

Von weiter zurückliegenden Konflikten mit den Nachbarn berichtet immerhin ein Drittel der Befragten, wobei es im Wesentlichen um Ruhestörung, Müll, Verunreinigungen, Diebstahl oder Schlägereien auf der Straße ging. Allerdings sind in den letzten zwei Jahren kaum noch Konflikte mit den Bewohnern der Sozialwohnungen aufgetreten. Auch wenn insgesamt etwa die Hälfte der Befragten das Image des Mühlenwegs eher positiv beurteilt, so finden sich aber auch Charakterisierungen der Genossenschaftshäuser als „Russenmafia und Drogenumschlagplatz“, die sich allerdings eher auf frühere Jahre beziehen.

Den dringlichsten Veränderungsbedarf sehen die Nachbarn denn auch eher bei der optischen Aufbereitung der Wohnanlage durch einen Anstrich der Fassade oder die Sanierung der Balkone. Für eine Verkleinerung der Wohnanlage sprachen sich 37 Prozent und für einen Abriss der Häuser etwas mehr als ein Viertel der Befragten aus; die Mehrheit der Nachbarn hält also einen Abriss der B&S-Häuser für unnötig und eine umfassende Sanierung, vor allem eine optische Anpassung der Fassade an das ansonsten gepflegte Wohngebiet Mühlenweg, für ausreichend. Auch wenn die Kontakte zu den Bewohnern und Bewohnerinnen der Genossenschaftswohnungen eher selten sind und sich somit eine deutliche soziale Abgrenzung zeigt, so ist die negative Einstellung gegenüber den B&S-Häusern vor allem auf das äußere Erscheinungsbild dieser Gebäude zurückführbar. Die Bewohner und Bewohnerinnen in den Genossenschaftshäusern passen zwar nicht zum vorherrschenden Lebensstil im Stadtviertel, es finden sich aber nur bei wenigen Anzeichen für eine aktive Ausgrenzung und Stigmatisierung, die allerdings oft durch frühere Erfahrungen geprägt zu sein scheint; man begegnet sich eher mit einer städtischen Gleichgültigkeit und Toleranz.

### *3.3 Gruppe Bewohner und Bewohnerinnen*

Ziel dieser Gruppe war es, die Lebensbedingungen, Probleme sowie die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner zu erheben. Des Weiteren sollten Konflikte, das Image und die soziale Integration innerhalb der Genossenschaftshäuser und im Stadtviertel näher beleuchtet werden. Dazu wurde mit einem Leitfadeninterview der Untersuchungsrahmen abgesteckt und daraus ein standardisierter Fragebogen entwickelt, der eine Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen der Nachbargruppe er-

möglichen sollte. Insgesamt 22 der 29 Haushalte haben an der Befragung teilgenommen.

Bei den Haushalten handelt es sich überwiegend um Mehrpersonenhaushalte mit zwei (32 %), drei (18 %) oder vier (27 %) Personen. Auch wenn 80 Prozent der Befragten die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, so ist der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund dennoch sehr hoch (60 %). Der überwiegende Anteil der ehemaligen Migranten und Migrantinnen kommt aus den Staaten der ehemaligen Sowjetunion und Polen; jeweils eine Person kam aus der Türkei und einem anderen Land. Auch im Hinblick auf die schulische und berufliche Qualifikation zeigt sich ein deutlicher Unterschied zu den Bewohner und Bewohnerinnen der Nachbarschaft: Nur etwa die Hälfte der Befragten hat einen Schulabschluss, der höher als der Hauptschulabschluss ist, und nur etwa die Hälfte der Befragten hat eine abgeschlossene Berufsausbildung. Der Anteil der Erwerbstätigen liegt bei nur 41 Prozent. Dementsprechend niedrig ist auch das verfügbare Haushaltseinkommen: 58 Prozent der Haushalte müssen monatlich mit weniger als 1200 Euro auskommen. Etwa ein Viertel der Haushalte besitzt keinen Pkw, und knapp ein Drittel benutzen täglich oder zumindest mehrmals wöchentlich öffentliche Verkehrsmittel.

Die Hälfte der befragten Haushalte war schon beim Einzug mit dem Zustand ihrer Wohnung unzufrieden, was darauf hindeutet, dass bei ihnen die Entscheidung für das Wohnen im Mühlenweg entweder eher durch die günstige Miete oder durch Zuweisung vom Sozialamt getragen war als durch den Zustand und die Lage der Wohnung. Zum Zeitpunkt der Befragung waren allerdings bereits mehr als zwei Drittel der Befragten mit ihrer Wohnung unzufrieden. Diese Unzufriedenheit ist im Wesentlichen auf den schlechten Zustand der Wohnungen zurückzuführen, den 80 Prozent negativ bewerten. Besonders gravierend ist der Schimmelbefall in den Wohnungen, wovon 87 Prozent der befragten Haushalte betroffen sind. Darüber hinaus wurde die heruntergekommene Fassade, schlechte Sanitäranlagen, Hellhörigkeit und der Zustand von Haustüren und Fluren bemängelt. Hierin wird auch ein Grund für den schlechten Ruf des Mühlenwegs gesehen, und Formulierungen wie „Ghetto“ oder „Slum“ wurden in den Gesprächen häufiger als Umschreibung benutzt.

Der Zustand der Häuser wird im Allgemeinen der Wohnungsbaugenossenschaft angelastet, die nach Aussage der Befragten seit etlichen Jahren kaum Instandsetzungen an den Häusern vorgenommen hat, und hat zudem – was von einigen Bewohner und Bewohnerinnen als besonders empörend empfunden wurde – den Schimmelbefall auf die fehlende Belüftung der Wohnungen durch die Bewohner zurückgeführt. So ist es auch wenig verwunderlich, dass mehr als zwei Drittel der Befragten mit der Wohnungsbaugenossenschaft und ihrer Betreuung des Mühlenwegs nicht zufrieden sind. Obwohl sie die Wohnungen nicht weiterempfehlen und fast zwei Drittel nicht wieder in die dieselbe Wohnung ziehen würden, planen aber 41 Prozent der Bewohner so lange wie möglich dort wohnen zu bleiben; nur etwa ein Viertel möchte so schnell wie möglich ausziehen, aber trotz des eher schlechten

Images der B&S würden mehr als zwei Drittel wieder in eine andere Wohnung der Genossenschaft ziehen.

Die Kontakte zu den Nachbarn im gesamten Mühlenweg sind eher oberflächlich, womit sich das Bild einer sozialen Trennung bestätigt, das bereits bei der Nachbarschaftsuntersuchung deutlich geworden war. Die Trennung gilt bemerkenswerterweise auch für die Kinder, von denen nur etwa ein Viertel ihre Spielkameraden auch in der Nachbarschaft außerhalb der Genossenschaftsanlage haben. Allerdings ist das Interesse an intensiveren Beziehungen zu den Nachbarn und Nachbarinnen auf der anderen Straßenseite nicht sehr groß; nur etwas mehr als ein Drittel der Befragten äußerte sich in diese Richtung. Auch wenn die Beziehungen zu Bewohnern und Bewohnerinnen der anderen Genossenschaftshäuser häufiger sind als zu den übrigen Nachbarn, so kennt doch nur knapp ein Viertel mehr als drei Bewohner oder Bewohnerinnen namentlich, obwohl immerhin zwei Drittel angaben, dass ihnen soziale Beziehungen in der Nachbarschaft der Genossenschaftshäuser wichtig seien. Dem stehen nicht selten Unterschiede im Lebensstil und Sprachbarrieren entgegen, aber immerhin die Hälfte der Befragten hält die Einrichtung eines regelmäßigen Nachbarschaftstreffs für wünschenswert.

Etwa 41 Prozent der Befragten gaben an, dass innerhalb der letzten zwei Jahre Probleme bzw. Konflikte mit Nachbarn aufgetreten sind, wobei der größere Anteil allerdings mit Nachbarn aus der Genossenschaftssiedlung aufgetreten sind, seltener allerdings im eigenen Haus. Die Ursachen dieser Konflikte unterscheiden sich nicht von denen, die auch bereits bei den Nachbarn genannt worden waren: Müll, Unordnung sowie Ruhestörung.

Da es sich bei der Wohnanlage um Eigentum einer Genossenschaft handelt, in der die Bewohner und Bewohnerinnen Mitglieder sind, wurde auch nach der Kenntnis und Bedeutung der Genossenschaftsidee gefragt. Die Mitgliedschaft ist für etwa zwei Drittel der Befragten ohne Bedeutung; den meisten sind zudem die Mitbestimmungsmöglichkeiten in der Genossenschaft unbekannt.

Für die Bewohner und Bewohnerinnen stehen drei Problemkomplexe im Vordergrund, die als Ausgangspunkt für die Entwicklung von Verbesserungsmaßnahmen dienen kann: Als erstes und bei weitem wichtigstes Problem sticht die Notwendigkeit einer umfassenden baulichen Sanierung hervor; der Schimmelbefall, die sanitären Anlagen, aber auch der bauliche Zustand der Häuser insgesamt werden einhellig als unzumutbar erlebt. Dieser Zustand wird im Wesentlichen dem fehlenden Engagement der Wohnungsbaugenossenschaft zugeschrieben, woraus als zweite Problemlage das schlechte Image der Genossenschaft und die fehlende Realisierung des Genossenschaftsgedankens benannt werden kann. Damit zusammen hängt als drittes Problemfeld die als unzureichend erlebte soziale Integration innerhalb der Genossenschaftssiedlung, die u.a. auch zu einem gering ausgeprägten Verantwortungsgefühl und zu geringen Selbsthilfeaktivitäten in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlagen führt. Dagegen ist das Zusammenleben mit den Nachbarn und Nachbarinnen auf der anderen Straßenseite eher unproblematisch und durch eine gegenseitige wohlwollende Ignoranz gekennzeichnet.



#### 4. Modelle genossenschaftlichen Wohnens im Mühlenweg

Im den folgenden Abschnitten werden die einzelnen Modelle, die in jeweils getrennten Arbeitsgruppen entwickelt wurden, knapp skizziert, um so einen groben Überblick über die Zielrichtungen einer Sanierung des Wohngebiets zu geben. Die Projektgruppe hat drei Modelle erarbeitet, die von unterschiedlichen Grundlagen ausgehen. Das erste Modell geht von einer umfassenden baulichen Sanierung der Wohnanlage aus und zielt auf eine Revitalisierung des Genossenschaftsgedankens durch die Schaffung von Gemeinschaft und Stärkung der Selbsthilfefähigkeiten und -möglichkeiten bei den Bewohnern und Bewohnerinnen. Demgegenüber gehen die beiden anderen Modelle davon aus, dass eine bauliche Sanierung der Anlage aufgrund der baulichen Substanz ökonomisch nicht sinnvoll ist bzw. derart radikal ausfallen müsste, dass ein Neubau günstiger wäre. Die erarbeiteten Modelle orientieren sich dabei an der Idee eines „zielgruppenorientierten Wohnungsangebots“, wobei sowohl soziale Aspekte der Genossenschaftsidee als auch Aspekte ökologischen Bauen realisiert werden sollen. den möglichen zukünftigen Zielgruppen, die auf dem Areal untergebracht werden sollen. Das Modell eines „Mehr-Generationen-Wohnen“ zielt auf die Schaffung sozialer Unterstützungskapazitäten, während das Modell „Gartensiedlung“ eher ökologischen Ideen folgt, aber ebenfalls Ideen der Schaffung von Gemeinschaften aufnimmt.

Auch wenn Aspekte aus allen drei Modellen im Prinzip kombinierbar sind, so haben zumindest die beiden zuletzt genannten den Verlust von Sozialwohnungen zur Folge, ein Aspekt der in den Arbeitsgruppen des Projektes durchaus kontrovers diskutiert wurde. Allerdings wäre auch die notwendige bauliche Sanierung nicht ohne zumindest zeitweilige Umzüge der Bewohner und Bewohnerinnen möglich und ohne nachfolgende Mieterhöhung kaum zu realisieren, die die finanziellen Möglichkeiten vieler der derzeitigen Bewohner überfordern würde. Wir haben es hier mit einem Grundproblem jeder umfassenderen Sanierung zu tun, die unweigerlich auch zu einer Vernichtung billigen Wohnraums führt und dadurch zu einer Vertreibung der jetzigen Bewohner und Bewohnerinnen beiträgt.

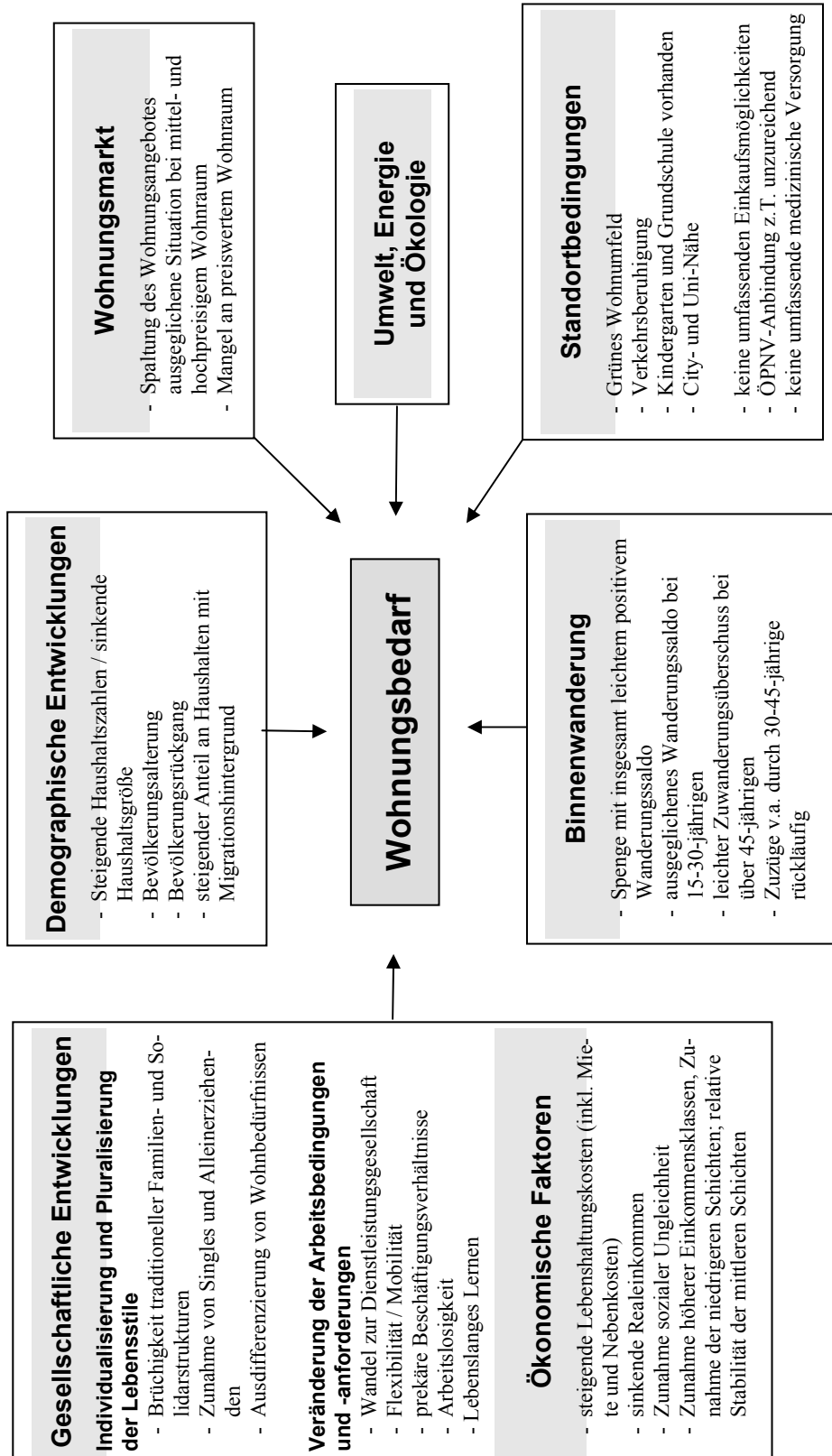
##### *4.1 Gesellschaftliche Entwicklungen als Kontext einer Wohnraumbedarfsanalyse*

Ausgangspunkt der Entwicklung der Modelle war zunächst eine eher allgemeiner angelegte Analyse der Entwicklungen des Wohnraumbedarfs, wie sie sich im lokalen Kontext darstellen. Die einzelnen hierzu relevanten Aspekte gibt Schaubild 1 wieder.

##### **4.1.1 Demographische Entwicklung**

Die demographische Entwicklung von Spenge verläuft in etwa so wie die Entwicklung in Westdeutschland und lässt sich mit drei Kernbegrifflichkeiten zusammenfassen: Bevölkerungsrückgang, Bevölkerungsalterung und steigender Anteil von Personen mit Migrationshintergrund.

Schaubild 1: Bedingungen der Entwicklung lokaler Wohnungsbedarfe



Zunächst zu der zentralen und alle anderen Erscheinungen beeinflussenden Größe des Bevölkerungsrückgangs. Die Zahl der Einwohner wird vor allen Dingen als Folge des Geburtenrückgangs abnehmen. Dabei wird der Geburtenrückgang der letzten 30 Jahre zu einem weiteren Rückgang der heutigen potentiellen Eltern führen und damit einen weiteren Geburtenrückgang nach sich ziehen. Auch Spenge hat einen, gemessen an der Gesamtbevölkerung, niedrigen Anteil an potentiellen Eltern bzw. Kindern. Eine Prognose für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung aufzustellen gestaltet sich aufgrund der geringen Einwohnerzahl (ca. 16.400 Einwohner für den gesamten Kreis) jedoch als schwierig, es ist dessen ungeachtet aber davon auszugehen, auch unter Betrachtung der Altersverteilung, dass die Stadt dem Bundestrend bei der Geburtenhäufigkeit folgt.

Der starke Geburtenrückgang seit Mitte der 60er Jahre und eine immer weiter steigende Lebenserwartung führen zu der Tatsache, dass seit über 20 Jahren die Zahl der Geburten unter der Zahl der Sterbefälle liegt. Dieser Prozess verursacht nicht nur eine Stagnation im Bevölkerungswachstum, sondern eine deutliche demographische Alterung. Immer mehr ältere Menschen stehen immer weniger jüngeren gegenüber. Ein Blick auf den Altenquotienten Deutschlands macht dies deutlich. Der Anteil der Personen, die 60 Jahre und älter sind, nimmt bezogen auf die 20- bis 60-jährigen stark zu: Lag der Wert 1955 nur bei knapp 29 Prozent, so wird er bis zum Jahr 2050 mit beinahe 78 Prozent mehr als zweieinhalb mal so groß sein, wenn die gegenwärtige Entwicklung anhält. Hierbei wird vor allem der Anteil der über 80-jährigen außerordentlich steigen. Im Jahr 2050 wird diese Bevölkerungsgruppe über ein Achtel (12,1 %) der Gesamtbevölkerung ausmachen und damit beinahe so stark vertreten sein wie die Gruppe der unter 20-jährigen (16,1 %).

Die alters- und geschlechtsspezifische Bevölkerungsstruktur von Spenge weist eine im Vergleich zum gesamten Bundesgebiet typische Struktur – mit denselben demographischen Folgen – auf. Zwei Dinge fallen bei näherer Betrachtung jedoch auf: Die Bevölkerungsgruppe der nach 1970 Geborenen fällt relativ niedrig aus, während die Anzahl älterer Menschen, besonders von Frauen über 89, bemerkenswert hoch ausfällt. Zusammen mit der Tatsache, dass es in Spenge eine hohe Anzahl kinderloser Familien gibt, kann dieses Übergewicht nicht ausgeglichen werden, mit der Konsequenz, dass Spenge unverhältnismäßig stark altern wird.

Man kann besonders in Großstädten wie Köln, Duisburg oder Hamburg mit einem Ausländeranteil von teilweise mehr als 40 Prozent von einer demographischen Internationalisierung sprechen. Der Grund hierfür liegt auch in der unterschiedlichen Altersstruktur der Migranten. Unter Einbeziehung einer vermuteten Zunahme des Wanderungsvolumens und unterschiedlicher Geburtenhäufigkeit ist mit einer Zunahme der ausländischen Bevölkerung zu rechnen. In Spenge stellt sich die Situation etwas anders dar. Aufgrund des relativ niedrigen Ausländeranteils von 4,3 Prozent (NRW ca. 11 %) ist eher von einer nur leichten Zunahme im Vergleich zur deutschen Bevölkerung auszugehen. Allerdings sind Prognosen über die zukünftige Zuwanderung aufgrund ihres politischen Charakters immer problematisch. Die Zu-

wanderung hatte seinen letzten Höhepunkt im Zuge des Zusammenbruchs der Sowjetunion Anfang der 90er Jahre.

Bedeutsamer für die Bevölkerungsentwicklung in Spenge sind Wanderungsbewegungen zwischen Spenge und dem nahen Oberzentrum Bielefeld. Diese Binnenwanderung wird durch die Mobilitätsbereitschaft und -möglichkeiten der Gesellschaft beschrieben und führt nicht nur zu Veränderungen der Einwohnerzahlen, sondern auch zu Veränderungen in der Altersstruktur – mit zahlreichen Folgeeffekten. Aufgrund der Wanderungsbewegungen mit Bielefeld lässt sich für Spenge eine Nachfrage nach Wohnraum für die Altersgruppe der 30-44-jährigen mit Kindern, d.h. für Familien, prognostizieren. Neben der Alterung der Bevölkerung besteht ein nur leichter positiver Wanderungssaldo in den Altersgruppen über 45 Jahren, was zwar insgesamt kaum zu einer Erhöhung der Nachfrage nach Wohnraum beiträgt, aber wichtig für die spezifische Nachfrage nach einer altengerechte Gestaltung von Wohnungen relevant ist.

#### 4.1.2 Gesellschaftliche und ökonomische Entwicklung

Einen Einfluss auf differenzierte Wohnbedürfnisse und quantitative Veränderungen haben neben den eben genannten demographischen Entwicklungen auch andere gesellschaftliche Veränderungen, die allerdings im Rahmen dieses Aufsatzes zwar kurz benannt, jedoch nicht ausführlich analysiert werden können.

Die heutige Gesellschaft ist von den Veränderungen der Arbeitsbedingungen und -anforderungen gekennzeichnet, die sich aus einem Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft ergeben. Ebenso gestalten sich die traditionellen Familien- und Solidarstrukturen divergent, was als Folge des Prozesses der Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile angesehen werden kann. Die Zunahme von Singles und Alleinerziehenden drückt sich nicht nur in der niedrigen Geburtenziffer aus, sondern auch in einer steigenden Zahl von Haushalten bei gleichzeitig sinkender Haushaltsgröße. Die Gründe für die veränderte Wohnflächeninanspruchnahme sind zum einen in veränderten Wohnbedürfnissen zu finden, die durch steigende Einkommen finanziert werden. Zum anderen hat auch hier der zunehmende Anteil älterer Menschen einen Einfluss, die nach dem Tod des Partners oder der Partnerin alleine bleiben.

Der klassische Lebenslauf – von der Ausbildung zu einer oftmals lebenslangen Beschäftigung im gelernten Beruf bis zum Ruhestand – wird zunehmend durch Mobilitäts- und Flexibilitätsanforderungen in Frage gestellt. Zumindest für einen Teil der Bevölkerung ist damit nicht nur eine geringere Ortgebundenheit zu erwarten, sondern häufig auch ein sozialer Abstieg, wenn die Voraussetzungen beruflicher, sozialer und räumlicher Mobilität nicht gegeben sind.

So erleben wir seit etwa 10 Jahren auch ein Sinken der Reallöhne und eine Zunahme sozialer Ungleichheit. Gleichzeitig ist aber auch der durchschnittliche Anteil des Einkommens gestiegen, der für die Wohnung aufgewendet wird; die Ausgaben von Miethaushalten für die Wohnung liegen 1998 bundesweit bei durchschnittlich etwa 24 Prozent des Nettoeinkommens, was gegenüber 1980 einen Anstieg von 4

Prozent bedeutet. Die Analyse von Daten der Gesellschaft für Konsumforschung hat ergeben, dass der Kreis Herford, zu dem auch die Stadt Spenge gehört, im Bundesvergleich zu den „kaufkraftstärkeren Regionen“ gehört. Allerdings liegt Spenge selber unter dem gesamtdeutschen Schnitt.

Der Bedarf an Wohnungen war in Spenge besonders Anfang der 90er Jahre sehr hoch. 1992 gab es 276 wohnungssuchende Haushalte; danach ist der Bedarf bis 2002 auf dem Stand von 68 wohnungssuchenden Haushalten gesunken. Der Bestand an Sozialwohnungen hingegen steigt seit 1992 (248 Sozialwohnungen) kontinuierlich und ist 2002 auf einem Stand von 307. Die gegenwärtige Nachfragesituation nach Wohnraum kann als ausgeglichen für mittel- und hochpreisiger Wohnobjekte angesehen werden. Durch die fortschreitende Privatisierung in der Wohnwirtschaft und den Abbau von Sozialwohnungen sowie durch die zunehmende soziale Ungleichheit ist allerdings in Zukunft eher von einem Mangel an preiswertem Wohnraum und an Sozialwohnungen auszugehen. Letzteres würde eher für eine Beibehaltung der Sozialwohnungen am Mühlenweg sprechen, allerdings ist aufgrund der unzureichenden Infrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs eine Förderung des Sozialwohnungsbaus nach Auslaufen der Sozialbindung für den bisherigen Bestand eher unwahrscheinlich.

## *4.2 Die Modelle*

### *4.2.1 Modell „Revitalisierung des Genossenschaftsgedankens“*

Das Modell ist Ergebnis der in dem Rahmen der Veranstaltung durchgeführten Mieter- und Anwohnerbefragung. Durch die Bestands- und Bedarfsanalyse wurden Mängel und Missstände in der Anlage sichtbar. Es wurden 3 Felder identifiziert, in denen ein akuter Handlungsbedarf besteht: der Verfall der baulichen Substanz, die Beziehung der Bewohner zur Genossenschaft sowie die Beziehungen der Bewohner untereinander und unzureichende Selbsthilfepotentiale.

Im Rahmen des Projektes wurden nun Strategien entwickelt, die diesen Problemen Rechnung tragen und sie nachhaltig kompensieren sollen. Ziel des Modells ist eine Steigerung der Wohnstabilität und die Beseitigung des Leerstandes in der Anlage, wobei zunächst Ideen des Quartiersmanagement im Vordergrund standen. Modelle erfolgreichen Quartiersmanagements gehen allerdings in der Regel von Stadtteilen mit mehreren hundert bzw. tausend Wohneinheiten aus und die dort durchgeführten Maßnahmen können kaum auf Wohnanlagen mit nur relativ wenigen Haushalten übertragen werden. Mit dieser Untersuchung wird der Versuch unternommen, ein Konzept zu entwickeln, das diesen kleineren Wohnanlagen gerecht wird und auf andere ähnlich strukturierte Gebiete übertragbar sein soll.

Die Verbesserung der baulichen Substanz ist die elementare Grundlage für eine Stabilisierung der Wohnsituation. Die Chancen, die Wohnzufriedenheit zu steigern und den Leerstand zu beseitigen, erscheinen unter Berücksichtigung des desolaten Zustandes der Bausubstanz ohne eine umfassende Sanierung undenkbar. Auf die damit verbundenen Probleme einer möglichen Mietpreiserhöhung und die mit der

Sanierung verbundene Notwendigkeit eines Umzugs ist bereits hingewiesen worden.

Die Revitalisierung des Genossenschaftsgedanken erscheint daran anschließend von zentraler Bedeutung, nicht nur, um die erhebliche Distanz zwischen der Genossenschaft und den Bewohnern zu überbrücken, sondern auch, um die Integration der Bewohner und Bewohnerinnen in den Stadtteil und die Identifikation mit ihm zu erhöhen, was letztlich dann auch der Wohnzufriedenheit und der Wohnstabilität zugute käme.

Die mündliche Befragung der Bewohner hat ergeben, dass etwa zwei Drittel der Befragten die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft gegenwärtig für unwichtig halten; lediglich 2 von 22 Haushalten gaben an, dass sie den Genossenschaftsgedanken für verwirklicht halten, während gleichzeitig der Anteil derjenigen sehr hoch war, die diese Frage nicht beantworten konnten, was ein deutlicher Indikator dafür ist, dass die Partizipationsmöglichkeiten und Rechte, die aus einem genossenschaftlichen Wohnverhältnis resultieren, nicht bekannt sind.

Besondere Probleme bei der Aktivierung der Bewohner könnten durch die jahrelange Passivität seitens der Wohngenossenschaft entstehen. Nicht eingehaltene Zusagen haben dazu geführt, dass viele Bewohner kaum noch an Aktivitäten der Genossenschaft zur Verbesserung der Wohnsituation glauben. Die Schimmelbildung wurde seitens der Genossenschaft auf eine falsche Belüftung der Räumlichkeiten zurückgeführt und so die Bewohner für ein bauliches Problem verantwortlich gemacht. Vor diesem Hintergrund erscheint es wichtig, eine sondierte Initialzündung an den Beginn der Aktivitäten zu stellen, die für die Mehrheit der Bewohner eine direkt fühlbare Verbesserung ihrer Situation zur Folge hat. Dabei muss die Genossenschaft glaubhaft signalisieren, dass sie sich der Probleme annimmt. Dies könnte allerdings durchaus problematisch werden, wenn davon ausgegangen wird, dass alle Bewohner zwar eine umfassende Sanierung erwarten, sich aber gleichzeitig im Unklaren darüber ist, was dies tatsächlich im Hinblick auf die Wohnungsmieten und die Unannehmlichkeiten des Umbaus bedeutet.

Zur Bewältigung dieser Probleme und um die Distanz zwischen den Bewohnern und der Genossenschaft zu verringern, sind Partizipationsmöglichkeiten zu institutionalisieren, z.B. in Form regelmäßig stattfindender Bewohnerversammlungen und der Beteiligung an den Sanierungsplanungen, was ebenfalls genutzt werden könnte, um die Prinzipien genossenschaftlichen Wohnens zu verbreiten. Zur mittelfristigen Sicherung der Akzeptanz und Resonanz der Partizipation solcher Treffen wäre es auch denkbar, einen Raum aus dem Leerstand in der Anlage zur Verfügung zu stellen, der auch die Funktion eines Nachbarschaftstreffs übernehmen könnten, für den bei den Bewohnern und Bewohnerinnen ein Bedarf signalisiert wurde.

Im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnens gibt es für jede Wohnanlage eine Interessenvertretung, die als Kommunikationsschnittstelle zwischen den Bewohnern und der Genossenschaft dient. Da es sich um eine kleine Wohnanlage handelt, existiert keine eigene Interessenvertretung. Die Bewohner werden durch den Vertreter einer anderen Anlage der Genossenschaft mitrepräsentiert. Allerdings hat die

Befragung ergeben, dass dieser Vertreter dieser fast drei Viertel der Befragten nicht bekannt ist. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, eine eigene Interessenvertretung als Grundlage für eine niedrigschwellige Kommunikation der Bewohner zur Genossenschaft zu etablieren.

Die Wohnstabilität in der Anlage ist als gering zu bewerten. Lediglich 4 von 22 Wohnparteien wohnen schon länger als 10 Jahre in Ihrer Wohnung; auch dies ist ein Aspekt einer als unzureichend erlebten Integration und Identifikation mit dem Wohnviertel. Zudem weisen die Bewohner einen hohen Anteil an Nicht-Erwerbstätigen auf. Hier könnten Maßnahmen einer Bewohneraktivierung ansetzen, die als ein System von Dienstleistungen sowohl den Bewohner und Bewohnerinnen als auch der weiteren Nachbarschaft zugute kommen könnten. Grundlage hierfür ist die Annahme, dass Personen dadurch, dass sie gemeinsam leben, in bestimmten Bereichen auch die gleichen Probleme, Interessen und Bedürfnisse haben. Die wechselseitigen Dienstleistungen bzw. Arbeiten am Gemeinschaftsraum der Anlage setzen an den Punkten an, an denen solche Parallelen vermutet werden, um so die nachbarschaftlichen Beziehungen nachhaltig zu verbessern. Da die Bewohner bislang kaum Interesse an Ihren Nachbarn zeigen, sollten die Angebote so ausgerichtet werden, dass sie einen Bedarf decken, den die Bewohner selber nicht erbringen können. So kann daran gedacht werden, die Bewohner und Bewohnerinnen mit Dienstleistungen zu betrauen und zu bezahlen, wie etwa die Übernahme von Service-Leistungen (Grünpflege, Müll, einfachere Instandsetzungsaufgaben). Die Übergabe solcher Arbeiten an die Bewohner kann sich nicht nur positiv auf das Profil der B&S als sozial engagierte Genossenschaft auswirken, sondern auch zu einer eigenständigen Verantwortungsübernahme für die Gemeinschaftsanlagen bei den Bewohnern und Bewohnerinnen beitragen.

Die Wohnstabilität lässt sich auch durch die gezielte Selektion neuer Bewohner positiv beeinflussen. Im Rahmen des Projektes wurden homogenisierende und heterogenisierende Zuzugsstrategien diskutiert. Grundannahme einer homogenisierenden Strategie ist, dass durch ähnliche Lebensstile auch eine ähnliche Tages- und Lebensraumgestaltung wahrscheinlich wird und somit Konfliktpotential reduziert werden kann. Allerdings lässt sich für die Anlage feststellen, dass bei einer gleich bleibenden Mieterstruktur die Chancen einer Imageaufwertung und der Vermeidung von Leerständen als gering einzuschätzen sind. Vielmehr kann man durch den Zuzug „besser gestellter“ zukünftiger Mieter eine positive Beeinflussung der nachbarschaftlichen Kontakte erwarten, da diese die Schwelle zu den Nachbarn der Anlage verringern würden. So erscheint mittel- und langfristig eher eine Heterogenisierung der Bewohner unter Einbeziehung der momentan dort Wohnenden eher sinnvoll.

#### 4.2.2 Modell „Mehr-Generationen-Wohnen“

Angelehnt an das Prinzip der Großfamilie, in der jedes Individuum sich nach seinen Fähigkeiten einbringt, wird hier ein Konzept vorgestellt, dessen Ziel es ist, die positiven Eigenschaften einer Großfamilie unter heutigen Anforderungen zu rekon-

struieren und so vorhandene Potentiale zu nutzen. Dabei soll dieses Konzept eines zielgruppenorientierten Wohnangebots vor allem als Reaktion auf gesellschaftliche Veränderungen sowohl in der Familien als auch in der Erwerbsstruktur verstanden werden.

Die Veränderung der familiären und sozialen Strukturen hängt stark mit den veränderten Produktionsverhältnissen zusammen. Steigende berufsbedingte Mobilität hat eine Reduzierung stabiler sozialer Beziehungen zur Folge und der Wunsch nach einem eigenverantwortlichen und unabhängigen Leben führt nicht selten dazu, dass Partnerschaften und Familien sich „auf Probe“ bilden. Trennungen von Partnern, auch wenn Kinder vorhanden sind, werden leichter eingegangen, sodass die Zahl der Alleinerziehenden ebenso steigt. Gerade für die zuletzt genannte Gruppe ist es schwierig, die Balance zwischen Familien- und Arbeitsleben zu finden, da in der Regel nicht ausreichend Betreuungsplätze für Kinder zur Verfügung stehen und private Einrichtungen den finanziellen Rahmen meist übersteigen. Eine höhere Bildungsbeteiligung von Frauen und die daraus resultierenden Berufs- und Karrierewünsche stehen ebenfalls dem Wunsch nach Familienbildung gegenüber.

Das Zusammenleben mehrerer Generationen war früher eine Selbstverständlichkeit. In der heutigen Zeit, die geprägt ist durch sozialen Wandel, Mobilität und Individualisierung ist es eher eine Ausnahme. Dennoch äußert Maria Schlechter vom Bundesverband Deutscher Fertigbau (BDF): „Viele Familien entdecken angesichts sich wandelnder Familienstrukturen und Lebensgewohnheiten die Vorzüge einer Großfamilie neu.“ (Stuttgarter Zeitung vom 25.07.2002). In dem Modell des „Mehr-Generationen-Wohnens“ ohne verwandtschaftliche Bindungen sollen die durch die sich wandelnden Lebensstile wegfallenden familiären Unterstützungsstrukturen von einem „künstlich“ konstruierten sozialen Netzwerk innerhalb eines Mehr-Generationen-Hauses oder auf einem engeren Areal ersetzt werden. Im optimalen Fall wächst diese Hilfeleistungsstruktur „natürlich“. Dahinter steht die Idee von wechselseitigen, generationenübergreifenden Hilfeleistungen, um den Alltag des Einzelnen in diesem sozialen Geflecht angenehm ausgestalten zu können. Hier werden nicht nur Alleinerziehende angesprochen, sondern auch Senioren und Familien mit Kindern. Voraussetzung für das Entstehen dieser Netzwerke ist, dass sich die Bewohner und Bewohnerinnen dem Modell verpflichtet fühlen.

Gerade viele Siedlungen mit Mehrfamilienhäusern zeichnen sich durch eine hohe Altershomogenität aus, da die Wohnungen häufig bei einem Neubau durch junge Familien bezogen wurden, die dann gemeinsam altern. Durch die altersgemischte Bewohnerstruktur entsteht demgegenüber keine klassische Familiensiedlung, so dass der Kontakt zwischen den Generationen nicht abbricht. Vorurteile zwischen Jung und Alt können abgebaut werden, da ältere Menschen für Kinder und umgekehrt die Normalität darstellen. Die ältere Generation hat u.a. die Möglichkeit am Nachbarschaftsleben teilzunehmen, was einer Vereinsamung entgegenwirkt. Familien können durch ihren weiteren Aktionsradius und größere Mobilität Erledigungen für Senioren übernehmen und Hilfeleistungen anbieten. Denkbar sind sowohl Unterstützungen in Form von Einkäufen oder Fahrdiensten als auch Hilfen bei Tä-



tigkeiten im Haushalt, die Senioren zunehmend schwerer fallen und zudem ein hohes Unfallrisiko in sich bergen. Alleinerziehenden soll die Möglichkeit gegeben werden, einer Arbeit nachzugehen. So können Senioren Teile der Kinderbetreuung übernehmen in Form von Abhol- und Bringdiensten zu Kindergarten und Schule, die Verpflegung zur Mittagszeit oder Schularbeitenhilfe; vorstellbar ist auch, dass kleinere Reparaturarbeiten wechselseitig übernommen werden.

Verschiedene Ruhebedürfnisse und Lebensstile der unterschiedlichen Generationen müssen bereits bei der baulichen Gestaltung berücksichtigt werden. Dazu sollten die Grundrisse der einzelnen Wohnungen und flexibel gestaltet werden, damit sie unterschiedlichsten Anforderungen hinsichtlich Größe und Nutzungsmöglichkeit gerecht werden. Die Raumgröße sollte nicht zu sehr variieren. Empfehlenswert ist auch eine Installation von TV- und Telefon- bzw. Internetanschlüssen in mehreren Räumen. Neben eigenständigen Wohnungen sollten gemeinsam nutzbare Begegnungsräume geschaffen werden, um durch dort stattfindende Aktivitäten das Gemeinschaftsgefühl zu stärken.

Allerdings ist das Entstehen derartiger Gemeinschaftsformen an bestimmte Bedingungen geknüpft. So gehört zu den wichtigen organisatorischen Maßnahmen notwendigerweise die Bekanntmachung des Projekts und die Aufklärung der Interessenten über die „Verpflichtungen“, die sie eingehen, um das Modell erfolgreich zu leben. Optimalerweise geschieht dieses schon während der Planungsphase, damit die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen, um so bereits auch während der Bauphase gemeinschaftlich aktiv werden zu können. Neuhinzugezogenen müssen aktiv in die Gemeinschaft eingebunden werden, um die Stabilität zu erhalten. Es bedarf der Unterstützung seitens der B&S hinsichtlich der Auswahl der in Frage kommenden Bewohner als auch bezüglich ihrer Integration.

#### 4.2.3 Modell: Gartensiedlung

Das Modell „Gartensiedlung“ soll als Reaktion auf verschiedene gesellschaftliche ökonomische als auch ökologische Tendenzen verstanden werden. Hierzu gehören vor allem mit unsicheren Erwerbsbedingungen verbundene finanzielle Unsicherheiten, der Abbau von Sozialleistungen und das Aufbrechen traditioneller Strukturen.

Umweltressourcen sollen verantwortungsvoll und effektiv genutzt werden, um diese nachhaltig zu schützen und zugleich die Nebenkosten für die Mieter senken. Es soll die Voraussetzung für eine ökologisch orientierte Lebensraumgestaltung und eine stabile nachbarschaftliche Gemeinschaft geschaffen werden, indem Gartenflächen bereit gestellt werden, die sowohl zur Bepflanzung von Gemüse und Obst, als auch zur Haltung von Kleintieren genutzt werden kann, was nebenbei auch zu einer Reduzierung der Lebenshaltungskosten beitragen kann.

Angesprochen werden sollen mit diesem Modell alle Altersgruppen. Gerade ältere Personen, die mit der Arbeit im Garten und Kleintierhaltung aufgewachsen sind, haben in Mietwohnungen selten die Möglichkeit, ein Stück Land zu bewirtschaften oder Tiere zu halten. Familien haben die Gelegenheit, ihre Kinder im Kontakt mit der Natur aufwachsen zu lassen und fördern so ein gesünderes Leben.

Da kein Bebauungsplan für das Grundstück der B&S vorliegt, müssen sich Neubauten in den schon vorhandenen Bestand von Ein- und Zweifamilienhäusern einfügen. Eine günstige Eingliederung in den Bestand kann z. B. durch Kettenhäuser in verschiedenen Größen erreicht werden. Es wird weniger Bauland gebraucht als bei Einfamilienhäusern, dennoch bieten sie ausreichend Wohnraum, der sowohl für Familien als auch für Ein- oder Mehrpersonenhaushalte geeignet ist. Denkbar sind aber auch andere Bebauungsformen. Bei der Innengestaltung sollte auf flexible Grundrisse geachtet werden, sodass die Häuser verschiedenen Lebensphasen und unterschiedlichen Haushalts- und Familienstrukturen angepasst werden können. Das macht sie attraktiv für ein „lebenslanges Wohnen“.

Die Gestaltung der Außenfläche bietet den Kern des Modells. Die Fläche ist differenziert nach individuell und kollektiv nutzbaren Bereichen, wobei erstere als Bewohnergärten und letztere als Hausgärten bezeichnet werden. Die Bewohnergärten werden von den Bewohnern und Bewohnerinnen selbst gestaltet und dienen als zusätzlicher Rückzugsraum. Die Hausgärten können je nach Wunsch der Mieter genutzt werden. Zur Außenfläche gehören neben den individuell zu gestaltenden Gärten auch gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie ein Kinderspielplatz und ein Grillplatz.

Neben der notwendigen Bekanntmachung dieses Modells durch Informationsveranstaltungen, ist eine durchgehende Betreuung seitens der B&S nötig. Gerade in der Anfangszeit sollte den potentiellen Bewohnern und Bewohnerinnen ein aktives Mitbestimmungsrecht, wie es der Genossenschaftsgedanke vorsieht, eingeräumt werden. Das hat vor allem den positiven Effekt, dass sich die Bewohner stärker mit ihren Wohnbereichen identifizieren, was sich hemmend auf eine Fluktuation auswirkt.

## **5. Abschluss und Ausblick**

Die dargestellten Modelle einer möglichen Gestaltung des zukünftigen Wohnens am Mühlenweg mögen zunächst ungewöhnlich erscheinen, doch sind sie sowohl als Antworten auf demographische, gesellschaftliche und ökonomische Entwicklungen zu verstehen als auch auf die Ergebnisse der Bestands- und Bedarfsanalyse. In den Vorüberlegungen, die als Grundlage der Entwicklung dienen, wurde deutlich, dass der Prozess des Bevölkerungsrückgangs sich in einigen Jahren in einer reduzierten Wohnraumnachfrage niederschlagen wird. Dies wird dazu führen, dass die Mieter wählerischer sein dürfen und sich den Wohnraum entsprechend ihren individuellen Bedürfnissen aussuchen können. Durch eine voranschreitende Pluralisierung der Lebensgestaltung werden diese Bedürfnisse auch zunehmend ausdifferenziert, so dass zielgruppenspezifische Wohnangebote notwendig werden.

Die entwickelten Modelle verbindet trotz ihrer unterschiedlichen Gestaltung die Gemeinsamkeit, dass sie sowohl auf die Forderung nach spezifischen Wohnangeboten als auch den Unterstützungsbedarf bestimmter Personengruppen reagieren.

Des Weiteren sind sie vor dem Hintergrund der verschiedenen ökonomischen, ökologischen wie auch gesellschaftlichen Veränderungen entwickelt worden. Dennoch darf nicht vernachlässigt werden, dass ein Funktionieren der Modelle nur möglich sein wird, wenn die B&S ein Betreuungs- und Unterstützungsangebot zur Verfügung stellt, dass sowohl die Aufgabe haben wird, Mietparteien zu betreuen als auch neu Zuziehende zu integrieren. Der B&S werden mit diesen Modellen Möglichkeiten an die Hand gegeben, eine Balance zwischen der Orientierung am Marktgeschehen und der Verwirklichung ihrer genossenschaftlichen Grundsätze zu finden.

## Literatur

- Beck, U., 1996: Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne. Frankfurt/M.: Suhrkamp.
- Datenreport 2002: Zahlen und Fakten über die Bundesrepublik Deutschland. (hrsg. vom Statistisches Bundesamt), Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.
- Deichsel, W., 1999: Gemeinschaftsfördernde anstatt gemeinschaftsschädigende Formen des (außer-) rechtlichen Umgangs mit sozialen Konflikten. S. 161-178 in: Effinger, H. (Hrsg.), Soziale Arbeit und Gemeinschaft. Freiburg: Lambertus.
- Franke, Th., 2002: Aktivierung und Beteiligung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“. Deutsches Institut für Urbanistik, Info 7. Berlin.
- Fürst, H., 2001: Ausländische Mitbürger im Wohnquartier: Neue Strategien des Miteinander – Einführende Überlegungen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht. Die Wohnungswirtschaft 12.
- Geißler, R., 2002: Die Sozialstruktur Deutschlands. Die gesellschaftliche Entwicklung vor und nach der Vereinigung. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.
- Gildemeister, R./Robert, G., 1999: Inszenierte Gemeinschaften – Soziale Integration durch Kompetenzsteigerung? S. 97-112 in: Effinger, H. (Hrsg.), Soziale Arbeit und Gemeinschaft. Freiburg: Lambertus.
- Häußermann, H., 2000: Die Krise der „sozialen Stadt“. Aus Politik und Zeitgeschichte, B 10/11: 13-21.
- Häußermann, H./Siebel, W., 2000: Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim: Juventa.
- Kietzell, D. von, 2002: Gemeinwesenarbeit: eine Kern-Kompetenz im Quartiersmanagement. [<http://www.stadtteilarbeit.de/seiten/theorien/vonkietzell/gemeinwesenarbeit-quartiersmanagement.htm>]
- Kohlbacher, J., 2000: Interethnische Wohnnachbarschaft – Soziales Kontakt- oder Konfliktterrain? Österreichische Zeitschrift für Soziologie 25/1: 68-91.
- Rips, F.-G., 2000: Wohnen im neuen Jahrhundert – Zukunftsperspektiven der Wohnungspolitik. Die Wohnungswirtschaft 3: 14-23.
- Schleicher, M. 2000: Quartiersmanagement – Entspannter Wohnungsmarkt. Ist die Fachstelle jetzt überflüssig oder erhält sie eine neue Aufgabe? Wohnungslos – Aktuelles aus Theorie und Praxis zur Armut und Wohnungslosigkeit 3: 87-90.

- Steinert, J., 1999: Überforderte Nachbarschaften. Friedrich-Ebert-Stiftung (Hrsg.), Modernisieren ohne auszuschließen: Quartiersentwicklung zur Verhinderung einer städtischen Unterschicht. Bonn. [<http://www.fes.de/fulltext/asfo/00677004.htm#LOCE9E5>].
- Strohmeier, K.-P./Kersting, V., 2003: Segregierte Armut in der Stadtgesellschaft. Problemstrukturen und Handlungskonzepte im Stadtteil. Informationen zur Raumentwicklung 3/4: 231-246
- Strubelt, W., 1995: Zukünftiges Wohnen – gesellschaftliche Dimensionen und soziale Funktion. Informationen zur Raumentwicklung 10/11: 665-674.

**Jennifer Klingspon** ([jennifer.klingspon@web.de](mailto:jennifer.klingspon@web.de))

**Sylke Pilk** ([spilk@elsass-online.de](mailto:spilk@elsass-online.de))

**Christoph Tober** ([christoph.tober@uni-bielefeld.de](mailto:christoph.tober@uni-bielefeld.de))

**Floris van Veen** ([florisvanveen@web.de](mailto:florisvanveen@web.de))

*Universität Bielefeld, Fakultät für Soziologie,  
Postfach 100131, 33501 Bielefeld*